BASISINFORMATIONSBLATT

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Produkt: Catella European Residential (der „Fonds")
Hersteller: **Catella Real Estate AG**
Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegtes AIF-Sondervermögen. Er wird von der Catella Real Estate AG (im Folgenden „wir") verwaltet.
Die Catella Real Estate AG gehört zur Catella Gruppe.
ISIN: DE000A0M98N2 / WKN: A0M98N
Webseite: www.catella.com/aifm
Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 (0) 89 189 16 65 - 0.
Zuständige Behörde: Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht von Catella Real Estate AG in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.
Dieses PRIIP ist in Deutschland zugelassen.
Erstellungsdatum: 16.04.2026

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art
Es handelt sich um einen in Deutschland aufgelegten offenen inländischen Publikums-AIF in der Rechtsform eines Immobilien-Sondervermögens.
Laufzeit
Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit (kein Fälligkeitsdatum). Wir sind berechtigt, die Verwaltung des Fonds durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen. In Bezug auf die Rückgabemöglichkeit sowie die Häufigkeit der Rückgabemöglichkeit wird auf den Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?" verwiesen.
Ziele

- Das Anlageziel des Fonds besteht darin, durch zufließende Mieteinnahmen sowie durch eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbesitzes bei angemessenem Risiko regelmäßige Erträge für den Anleger zu erwirtschaften. Die Rendite wird mittels der marktgebräuchlichen Berechnungsmethode eines Branchenverbands (BVI-Methode) (siehe Abschnitt „Wertentwicklung" im Verkaufsprospekt) ermittelt.
- Wir legen für den Fonds unmittelbar oder mittelbar über Immobilien-Gesellschaften in Immobilien an, die überwiegend innerhalb des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) belegen sind. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Immobilien können für den Fonds auch Grundstücke für Projektentwicklungen erworben werden. Dabei werden spätestens ab dem 01.01.2023 mindestens 60 % des Wertes aller Immobilien des Fonds die von uns definierten Voraussetzungen des festgelegten ökologischen Merkmals i.S.d. Art. 8 Offenlegungsverordnung erfüllen. Wir ziehen für die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) auf Ebene des Fonds die Indikatoren fossile Brennstoffe, Energieineffizienz sowie Abfall heran.
- In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Immobilien und Beteiligungen dem Fondsmanagement. Bei der Auswahl wird auf keine Benchmark Bezug genommen. Bei dem Fonds handelt es sich um einen aktiv verwalteten Fonds. Das Fondsmanagement versucht, Objekte mit langfristig stabilen Erträgen auszuwählen und Immobilien verschiedener Lage und Größe im Portfolio zu mischen.
- Wir dürfen für Rechnung des Fonds bis zu 30 % der Verkehrswerte aller Immobilien Kredite aufnehmen. Darüber hinaus ist die Aufnahme kurzfristiger Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Fonds zulässig. Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Wir dürfen für Rechnung des Fonds bestimmte Derivatgeschäfte ausschließlich zu Absicherungszwecken einsetzen, insbesondere um mögliche Verluste in Folge von Zins-/ Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern. Ein Derivat ist ein Finanzinstrument, dessen Wert – nicht notwendig 1:1 – von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte wie z.B. Wertpapieren oder Zinssätzen abhängt.
- Die Erträge des Fonds werden grundsätzlich ausgeschüttet.

Kleinanleger-Zielgruppe
Der Fonds richtet sich an alle Arten von Anlegern, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und langfristig investieren wollen. Das Produkt richtet sich grds. auch an Anleger mit bestimmten Nachhaltigkeitspräferenzen in Bezug auf die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI). Sie sollten in der Lage sein, Anlageverluste bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals zu tragen und keine Garantie bezüglich des Erhalts Ihrer Anlagesumme benötigen. Sie sollten zudem über Basiskenntnisse und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten verfügen.
Weitere Informationen
Verwahrstelle des Fonds ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch.
Die gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (den Verkaufsprospekt inklusive Anlagebedingungen, der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht und die aktuellen Anteilpreise) sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage unter
www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds-deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds/CER

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator

1	2	3	4	5	6	7

Niedrigeres Risiko — Höheres Risiko

Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 5 Jahre halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück. Sie können die Anlage möglicherweise nicht frühzeitig einlösen. Ihnen entstehen unter Umständen erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen / auflösen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen / auflösen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 2 eingestuft, wobei 2 einer niedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als niedrig eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es äußerst unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt wird, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen. Es besteht das Totalverlustrisiko, Risiken aus Investitionen in Immobilien, aus Projektentwicklung, aus Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und aus Fremdfinanzierung (vgl. S. 10ff. Verkaufsprospekt). Informationen zu den langen Kündigungsfristen können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ entnehmen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren können. Wenn (wir) Ihnen nicht das zahlen (können) was Ihnen zusteht, können Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.
Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts in den letzten 10 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:		5 Jahre	
Anlagebeispiel:		10.000 EUR [1]	
		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen[2]	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Szenarien			
Minimum	**Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.**		
Stressszenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	9.640 EUR	9.180 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-3,6 %	-1,7 %
Pessimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	9.880 EUR	10.340 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-1,2 %	0,7 %
Mittleres Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	10.680 EUR	14.400 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	6,8 %	7,6 %
Optimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	11.260 EUR	15.920 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	12,6 %	9,7 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.
Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten
Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage in das Produkt zwischen Februar 2016 - Februar 2026.
Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden. Wenn Sie früher als zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, können zusätzliche Kosten anfallen.

Was geschieht, wenn Catella Real Estate AG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Unser Ausfall hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.
Kosten im Zeitverlauf
In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden.
Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt.
Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.
Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite).
  Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 EUR werden angelegt

Anlage: 10.000 Euro[1]		
Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen[2]	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	675 EUR	1.459 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten*	6,8 % pro Jahr	2,2 % pro Jahr

* Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 9,8 % vor Kosten und 7,6 % nach Kosten betragen. Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (bis zu 5 % des Anlagebetrags). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

[1]Bitte beachten Sie den Mindestanlagebetrag von 500.000 EUR und dass Ausnahmen vom Mindestanlagebetrag eines Vorstandsbeschlusses bedürfen.
[2]Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ entnehmen.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen[1]
Einstiegskosten	Bis zu 5 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen.	Bis zu 477 EUR
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt, die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, kann jedoch eine Gebühr berechnen. Wir können jedoch eine Rückgabegebühr zugunsten des Produkts erheben, die keine Ausstiegskosten i.S.d. Verordnung (EU) 1286/2014 ist.	0 EUR
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten[2]	1,2 % des durchschnittlichen Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	124 EUR
Transaktionskosten	0,3 % des durchschnittlichen Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	34 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	25 % des Betrages werden einbehalten, um den die Anlage die Fondsrendite (BVI) von 6 % überschreitet; höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Anteilwertes Ihrer Anlage, bevor sie an Sie ausgezahlt wird. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt. Die vorstehende Schätzung der kumulierten Kosten enthält den Durchschnitt der letzten fünf Jahre.	40 EUR

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre
Das Produkt ist für langfristige Investitionen geeignet. Die Rendite des Produkts basiert insbesondere auf regelmäßigen Mieteinnahmen und Wertsteigerungen aus dem Immobilienbesitz, weshalb die Investition in das Produkt mindestens 5 Jahre gehalten werden sollte. Bei einer früheren Auflösung besteht das Risiko, dass sich potenzielle Gewinne noch nicht realisiert haben und der Anleger insofern eine deutlich geringere Rendite erzielt, als er sie nach einer Investition über die empfohlene Mindesthaltedauer erzielen würde.
Anteile an dem Fonds können grundsätzlich zu jedem Wertermittlungstag zurückgegeben werden. Allerdings ist die Rückgabe von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Ein Rücknahmeabschlag wird unabhängig vom Rückgabezeitpunkt nicht erhoben. Zum Schutz der verbleibenden Anleger vor Verwässerung durch Rücknahmen können wir zugunsten des Fonds eine Rückgabegebühr in Höhe von bis zu 3% der Bruttorückgaben erheben. Wir können diese Gebühr nur erheben, wenn die Summe der noch nicht erfüllten Rücknahmeverlangen 3% des Nettoinventarwerts überschreitet. Es können auch weitere Gebühren Dritter entstehen. Sie müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Wir können die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich an den Compliance Officer (postalisch: Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München, per Email: beschwerdestelle@catella-investment.com) wenden. Weitere Informationen finden Sie auf
https://www.catella.com/globalassets/documents/germany-property-funds/04_compliance/beschwerdeverfahren.pdf. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie auch direkt an diese Person richten.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden. Auf unserer Homepage unter
www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds-deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds/CER finden Sie Informationen zur vergangenen Wertentwicklung aus den vergangenen 10 Jahren. Eine monatlich aktualisierte Veröffentlichung der Berechnungen früherer Performance-Szenarien können Sie unter www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds-deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds/CER abrufen.

[1]Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ entnehmen.
[2]Die hier angegebenen Kosten beinhalten nicht die Immobilienbewirtschaftungskosten und auch keine Kreditzinsen.